



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés  
a Képviselő-testület

2022. szeptember 29-i rendes ülésére

a 1016 Budapest, Mészáros utca 15-17. -1 emelet ajtó G/10, -1 emelet ajtó G/12, -1 emelet ajtó G/13, -1 emelet ajtó G/14, földszint ajtó I/1., földszint ajtó E/2, magasföldszint ajtó I/4. szám alatti ingatlanokon fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés  
készítéséért felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
aljegyző

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. Előterjesztés

---

Tisztelt Képviselő-testület!

Az **Ardmair Property Kft.** (képviseli: Hornok Krisztián ügyvezető) eladó 2022. augusztus 22. napján érkezett levelében elővásárlási jognyilatkozat megtételére hívta fel a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat). Az eladó az elővásárlási jognyilatkozat megtételére 15 napos határidőt szabott.

Az eladó az elővásárlási nyilatkozat megtételére felhívó levélhez csatolta a közte és a **VIA PANNONIA Menedzsment és szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** vevő között 2022. július 20. napján az eladó tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület

- 7547/0/A/12 hrsz-ú, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/10 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 68/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/14 hrsz-ú, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/12 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 11/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/15 hrsz-ú, 311 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/13 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 302/10.000 tulajdoni illetőség 8/17 tulajdoni hányadából 4/17 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/16 hrsz-ú, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/14 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és

az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 11/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,

- 7547/0/A/19 hrsz-ú, 234 m<sup>2</sup> alapterületű, „iroda” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. földszint ajtó: I/1. „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 227/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/20 hrsz-ú, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. földszint ajtó: E/2 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 38/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/23 hrsz-ú, 264 m<sup>2</sup> alapterületű, „iroda” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. magasföldszint ajtó: I/4 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 257/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada

ingatlanok (a továbbiakban együttesen: **Ingtatlanok**) értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés másolati példányát.

Az adásvételi szerződésben a felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokat oszthatatlannak tekintik, eladó azokat dologösszességként kívánja értékesíteni, vevő pedig dologösszességként kívánja megvásárolni, amelyre tekintettel az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukat csak valamennyi ingatlanra együttesen jogosultak gyakorolni.

Az adásvételi szerződésben a felek az Ingatlanok vételárát összesen 330.500.000.- Ft + ÁFA összegben határozták meg.

Az adásvételi szerződés és a tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlanokat egységesen 3.100.000.000.- Ft és járulékai erejéig, a jogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalommal egyetemben, egyetemleges jelzálogjog terheli, melynek jogosultja az OTP Bank Nyrt (a továbbiakban: Bank). A vevő a szerződésben vállalta, hogy a szerződés aláírásának napján átadja a vevőnek a Bank által kiállított Feltételes törölő nyilatkozatot, miszerint amennyiben a vevő az eladó Banknál vezetett óvadéki számlájára megfizeti a teljes vételár összegét, a Bank az óvadék összegének jóváírását követő 15 napon belül kiállítja és az eladó részére átadja a valamennyi fennálló teher törlésére vonatkozó Törlési nyilatkozatot. Eladó a Törlési engedély kézhezvételétől számított 3 napon belül átadja azt az eljáró ügyvéd részére.

Az eladó egyszemélyes tagja a Reconcept Turn-Around Property I. Ingatlanalapnak, az adásvételi szerződés hatályosságához az Ingatlanalap letétkezelőjének (ERSTE Bank Hungary Zrt.) a Ptk. 6:118 § (1) bekezdése szerinti jóváhagyása szükséges, amely a szerződésre záradékként került rávezetésre Budapesten, 2022. július 22. napján, amely nap az adásvételi szerződés hatálybalépésének napja.

A szerződésben foglaltak alapján a vevő 49.575.000.- Ft összegű foglalót a jóváhagyási záradékkal ellátott adásvételi szerződés példányainak átvételétől számított 5 napon belül fizet(ett) meg az eladó részére.

A vételár fennmaradó részét, 280.925.000.- Ft összeget a vevő az adásvételi szerződés hatálybalépését követően 2022. december 31. napjáig fizeti meg az eladó részére.

A felek az adásvételi szerződésben abban állapodtak meg, hogy az eladó az Ingatlant a vételár teljes kiegyenlítését követő 5 munkanapon belül adja a vevők birtokába.

Az Ingatlanok 2022. szeptember 6. napján a TAKARNET rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap másolatán a VIA PANNONIA Menedzsment és szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyen szerepel.

Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok tekintetében az Önkormányzatot, mint a társasházban lévő külön tulajdonban álló társasházi albetét (7547/0/A/21 hrsz) tulajdonosát a társasházakról szóló 2003.

évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdése és a társasház Budapesten, 1998. június 19. napján kelt Társasházi alapító okirat V. fejezet 9. bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (7) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra (vállalkozásra, vagyonhasznosításra) biztosított keret terhére történhet. Az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos jognyilatkozatok tételére a vagyontárgy értéke szerint illetékes szerv jogosult.

A Vagyonrendelet 20. § (3) bekezdése alapján üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és megterheléséről 50 millió forintot meg nem haladó értékű vagyontárgy esetében, továbbá az önkormányzati vagyon vagyonkezelésbe adásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt. 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület határoz.

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről 1/2022. (II. 28.) önkormányzati rendelet elővásárlási jog gyakorlására keretet nem tartalmaz.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslatnak költségvetési vonzata nincs.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

## 2. Döntési javaslat

---

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

\_\_\_/2022. (\_\_\_) önkormányzati határozata

a 1016 Budapest, Mészáros utca 15-17. -1 emelet ajtó G/10, -1 emelet ajtó G/12, -1 emelet ajtó G/13, -1 emelet ajtó G/14, földszint ajtó I/1., földszint ajtó E/2, magasföldszint ajtó I/4. szám alatti ingatlanokon fennálló elővásárlási jogról

A Képviselő-testület az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) és 20. § (3) bekezdése alapján úgy dönt, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat **nem él** a Budapest I. kerület, Mészáros utca 15-17. szám alatti (hrsz. 7547) Társasház hatályos társasházi alapító okirata alapján fennálló elővásárlási jogával az **Ardmair Property Kft.** eladó, valamint **VIA PANNONIA Menedzsment és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** vevő között 2022. július 20. napján az eladó tulajdonában álló Budapest I. kerület, belterület

- 7547/0/A/12 hrsz-ú, 70 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/10 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 68/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/14 hrsz-ú, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/12 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 11/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/15 hrsz-ú, 311 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/13 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és

az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 302/10.000 tulajdoni illetőség 8/17 tulajdoni hányadából 4/17 arányú tulajdoni hányada,

- 7547/0/A/16 hrsz-ú, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, „garázs” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. – 1. emelet ajtó: G/14 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 11/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/19 hrsz-ú, 234 m<sup>2</sup> alapterületű, „iroda” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. földszint ajtó: I/1. „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 227/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/20 hrsz-ú, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, „egyéb helyiség” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. földszint ajtó: E/2 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 38/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada,
- 7547/0/A/23 hrsz-ú, 264 m<sup>2</sup> alapterületű, „iroda” megnevezésű, 1016 Budapest, I. kerület Mészáros utca 15-17. magASFöldszint ajtó: I/4 „felülvizsgálat alatt” cím alatt található ingatlan és az ingatlanhoz a közös tulajdonból hozzá tartozó 257/10.000 tulajdoni illetőség 1/1 arányú tulajdoni hányada

ingatlanok értékesítése tárgyában kötött ingatlan adásvételi szerződés szerint, az abban foglalt feltételek mellett mindösszesen 330.500.000.- Ft + ÁFA összegű vételáron.

Határidő: 2022. október 6.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember „.....”